

# 地方自治 判例情報

要旨：柳井 幸

## 固定資産評価決定取消請求事件

最高裁判所第一小法廷 令和4年3月3日判決 令和2年（行ヒ）第323号

裁判所ウェブサイト、LEX/D B25571984

原審 広島高等裁判所 令和2年8月7日判決 令和元年（行コ）第26号

第一審 山口地方裁判所 令和元年10月16日判決 平成28年（行ウ）第6号

破棄差戻

行政勝訴

(要旨)

古くは塩田跡地であり、その後造成されゴルフ場用地となった本件各土地について、附近の工場用地に比準する方法により工場用地としての取得価額を評定し、造成費の加算をせずに、基準年度における価格が決定され、土地課税台帳に登録された（以下「本件登録

価格」という）。納税義務者である被上告人がこれを不服として固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、審査委員会はこれを棄却する旨決定した。この決定のうち被上告人が適正な時価と主張する価格を超える部分の取消しを求めて訴えを提起したところ、第一審に続きこれを取り消すとした原審判決を破棄し差し戻した事案である。

固定資産評価基準は、ゴルフ場用地の評価について、大要、①当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に当該ゴルフ場の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める、②取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によると定めている（第一章第10節二。以下、上記②の定めを「本

件定め」という）。

また、自治省税務局資産評価室長が発出した「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」（平成11年9月1日付け自治評第37号。以下「ゴルフ場通知」という。）は、評価基準における本件定め等の具体的な取扱いについて参考までに一例を示すなどとした上で、周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場に係る取得価額の評定に関し、大要、当該ゴルフ場の近傍の宅地に比準しつつ山林としての価額を評定する方法を挙げている。

本判決は、賦課期日において、本件各土地の周辺の土地は工場等の敷地となっていたこと、また、評価基準は、ゴルフ場用地の評価に際し附近の土地に比準して取得価額を評定する方法として、特定の具体的な方法を挙げているものではないこと等から、本件各土地の価格の算定に当たり、その造成前の状態である塩田跡地としての取得価額を評定していないことをもって、評価基準の定める評価方

法に従っていないと解すべき理由は見当たらず、加えて、ゴルフ場通知は山林を造成したゴルフ場地の評価を念頭に置くものと解される上、技術的な助言として本件定め等の具体的な取扱いを参考までに例示するにとどまり、事例に依りて他の評価方法によることを排除する趣旨と解することはできないこと等からすれば、ゴルフ場通知の内容により、上記の判断が左右されるものではないとして、塩田跡地としての取得価額を評定していないことを理由として、評価基準の定める評価方法に従っていないとした原審の判断には、固定資産の評価に関する法令の解釈適用を誤った違法があり、本件登録価格が評価基準の定める評価方法に従って算定されたものといえるか否か等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すとした。

### 【関連法規】

地方税法第349条  
第1項、第403条  
第1項、第388条

### 【参考判例】

第1項、固定資産評価基準第1章第10節  
二  
最高裁第二小法廷  
平成25年7月12日判決  
平成24年(行ヒ)第79号(民集67巻6号1255頁)

## 判決

### (主 文)

原判決を破棄する。

本件を広島高等裁判所に差し戻す。

### (理 由)

上告代理人沖本浩、同山本直の上告受理申立て理由について

1 本件は、ゴルフ場の用に供されている山口県下松市所在の一団の土地(第1審判決別紙物件目録記載1~89。以下「本件各土地」という。)に係る固定資産税の納税義務者である被上告人が、土地課税台帳に登録された本件各土地

の平成27年度の価格を不服として下松市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定(以下「本件決定」という。)を受けたため、上告人を相手に、本件決定のうち被上告人が適正な時価と主張する価格を超える部分の取消しを求める事案である。

2 原審の確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) ア 地方税法349条1項は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの(以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。)とする旨規定し、同法403条1項は、市町村長は、同法388条1項の固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならぬ旨規定する。平成27年度は上記の基準年度であり、これに係る賦課期日は平成27年1月1日である。

イ 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)は、ゴルフ場の用に供する一団の土地(以下「ゴルフ場用地」という。)の評価について、大要、「1」当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に当該ゴルフ場用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとするとし、「2」この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする」と定めている(第1章第10節二。以下、上記「2」の定めを「本件定め」という。)

(2) 自治省税務局資産評価室長は、平成11年法律第87号による改正前の地方自治法245条4項(現行法の245条の4第1項参

照)の技術的な助言として、各道府県総務部長等宛てに「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」(同年9月1日付け自治評第37号。以下「ゴルフ場通知」という。)を發出した。ゴルフ場通知は、評価基準における本件定め等の具体的な取扱いについて参考までに一例を示すなどとした上で、周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場に係る取得価額の評定に関し、大要、当該ゴルフ場の近傍の宅地に比準しつつ山林としての価額を評定する方法を挙げている。

(3)ア 本件各土地及びその周辺の土地は、古くは塩田跡地であったところ、本件各土地は、その後造成され、遅くとも昭和60年頃からゴルフ場用地となっている一方、その周辺の土地は、工場等の敷地(宅地)となっている。

イ 下松市長は、平成26年、本件各土地の価格について、本件定用地として開発することを目的とする素地として評価するとの条件

により、不動産鑑定士による鑑定(以下「本件鑑定」という。)を実施した。下松市長は、本件鑑定の結果に基づき、附近の工場用地に比準する方法により工場用地としての取得価額を評定し、造成費の加算をせずに本件各土地の平成27年1月1日における価格を合計32億0933万8607円と決定し、土地課税台帳に登録した(以下、この価格を「本件登録価格」という。)

3 原審は、上記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断し、本件決定の全部を取り消すべきものとした。

本件各土地について本件定めにより評定されるべき取得価額は、ゴルフ場用地に造成される前の塩田跡地の基準年度における客観的時価をいうものと解すべきであるが、本件鑑定によつてはこれを求めることができず。したがって、その余の点について判断するまでもなく、本件登録価格は評価基準の定める評価方法に従つて算定されたものということはできず、本

件登録価格は評価基準によつて決定される価格を上回らないとはいえない。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 本件決定は、本件登録価格の決定に違法はないとして、これに係る被上告人の審査の申出を棄却したものであるところ、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によつて決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである(最高裁判平成24年(行ヒ)第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁)。

そこで、本件登録価格が評価基準の定める評価方法に従つて算定されたものということができるか否かが問題となる。

(2) 前記2(3)イによれば、下松市長は、本件各土地の価格に

ついて、本件定めにより、附近の工場用地に比準する方法により工場用地としての取得価額を評定したものであって、塩田跡地としての取得価額を評定したものでない。

しかしながら、土地に係る固定資産税の課税標準となる登録価格は、当該土地の基準年度に係る賦課期日を基準として定めるべきものであるところ(地方税法349条1項)、平成27年度の固定資産税の賦課期日である平成27年1月1日において、本件各土地の周辺の土地は工場等の敷地となつていたものである。また、本件定めを含む評価基準は、ゴルフ場用地の評価に際し附近の土地に比準して取得価額を評定する方法として、特定の具体的な方法を挙げているものではないし、造成から長期間が経過するなどの事情により、当該ゴルフ場用地の造成前の状態を前提とした取得価額を正確に把握できない場合も想定される。

そうすると、本件各土地の価格の算定に当たり、その造成前の状

態である塩田跡地としての取得価額を評定していないことをもって、評価基準の定める評価方法に従っていないと解すべき理由は見当たらない。

以上に関し、下松市長が本件各土地の取得価額を評定する際に用いた方法は、ゴルフ場通知の挙げた方法、すなわち、近傍の宅地に比準しつつ山林としての価額を評定するという方法とは異なるものであり、この方法に準じたものともいい難い。しかしながら、ゴルフ場通知は、基本的には山林を造成したゴルフ場用地の評価を念頭に置くものと解される上、技術的な助言として本件定め等の具体的な取扱いを参考までに例示するにとどまり、事例に応じて他の評価方法によることを排除する趣旨と解することはできないこと等からすれば、ゴルフ場通知の内容により、上記の判断が左右されるものではない。

(3)したがって、本件登録価格について、塩田跡地としての取得価額を評定していないことを理

由として評価基準の定める評価方法に従って算定されたものということができないとした原審の判断には、固定資産の評価に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。

5 以上によれば、原審の上記判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件登録価格が評価基準の定める評価方法に従って算定されたものといえるか否か等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 安浪亮介 裁判官 山口厚 裁判官 深山卓也 裁判官 岡正晶 裁判官 堺徹)

●第66号(2021年8月発売) 定価 1,265円(税込)

●特集 脱炭素社会の実現と地方自治体の役割

2050年カーボンニュートラル(脱炭素社会)に向かう世界と日本の課題  
脱炭素社会の実現のために～地方自治体の現状と今後の展望～  
地球温暖化・気候変動をめぐる法律及び条例の動向  
地方自治体における脱炭素戦略は「いかにあるべきか」～再生可能エネルギーの導入を中心として～  
省エネ促進と自治体の役割

●CLOSE UP 先進・ユニーク条例

さがみはらみんなのシビックプライド条例  
大阪府及び大阪市における一体的な行政運営の推進に関する条例  
大阪市及び大阪府における一体的な行政運営の推進に関する条例  
持続的で生産性の高い滋賀の農業推進条例

●トピックス

「地域の未来予測に関する検討ワーキンググループ」報告書について  
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)の概要  
「ライフスタイルの多様化と関係人口に関する懇談会」最終とりまとめ～関係人口の拡大・深化と地域づくり～の解説

商品に関するご照会・お申込は、株式会社 ぎょうせい フリーコール(通話料無料) TEL: 0120-953-431 URL: <https://gyosei.jp>  
受付時間: 月～金 9時から17時 FAX: 0120-953-495 Web 案内

